



Bostadsrättsföreningen Fölet

ÅRSREDOVISNING

2025

ATT BO I BOSTADSRÄTT

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening (juridisk person) som ägs av föreningens medlemmar (bostadsrättshavare).

Vem beslutar om vad?

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen som fattar beslut om underhåll, fastställer årsavgifterna och som driver föreningens utveckling framåt. Styrelsen utses av er bostadsrättshavare på den årliga föreningsstämman. Ni bostadsrättshavare väljer alltså de representanter som ni önskar ska förvalta föreningens egendom.

Vad går avgiften till?

Som bostadsrättshavare betalar du en månadsavgift till föreningen. De avgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare ansvarar för en del av underhållet i föreningen. I föreningens stadgar anges vem som ansvarar för de olika delarna av underhållet. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmning (t ex radiatorer/termostater) och bostadens ventilation.

Har du rätt försäkring?

Eftersom du som bostadsrättshavare har ett stort ansvar för din bostad är det viktigt att du har en hemförsäkring och att det finns bostadsrättstillägg tecknat. Eventuellt har din förening redan tecknat bostadsrättstillägg åt dig, detta kan din styrelse svara på.

Du kan läsa mer om boende i bostadsrätt på vår hemsida hsbnvs.se.



HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

HSB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av din förenings styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. Omfattningen på tjänsterna bestäms i de avtal som styrelsen har tecknat.

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av medlemmarna och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. HSB levererar tjänster till fastighetsägare och har marknadens bredaste utbud av tjänster inom ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning. I vår region förvaltar HSB cirka 180 bostadsrättsföreningar med drygt 10 000 lägenheter.

Vi på HSB vet vilket ansvarsfullt och viktigt upp-

drag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.

Medlemmar i HSB får lite mer

Du som är medlem i HSB har tillgång till HSBs kostnadsfria juridiska rådgivning som är öppen vardagar kl. 9-16 på telefon 0771-472 472.

På vår hemsida hsbnvs.se hittar du bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av. Vi arrangerar även några aktiviteter per år för våra medlemmar, håll utkik på vår hemsida och anmäl dig där.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fölet, org.nr 769616-4560, har upprättat redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som i juni 2014 förvärvade fastigheten Höskrindan 4 i Laröd, inklusive mark, av Helsingborgshem. Föreningen har sitt säte i Helsingborg och fastigheten ligger i Laröd på Sadelvägen 36-64 och Skänkelvägen 2-24. I föreningen upplåter man bostadsrättslägenheter i rad- och småhusform med en totalyta på 2 340 m².

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

2 rum & kök:	3 st
3 rum & kök:	16 st
4 rum & kök:	8 st

I föreningen finns 8 förråd, 3 garage- och 12 parkeringsplatser.

Byggnaderna har varit fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning är utförd av styrelsen och underhållsplanen uppdaterades under våren 2025.

Under 2025 utfördes reparation av trasig kulvertledning i mark.

Inga större underhåll finns inplanerade för de närmaste åren.

Årets resultat blev cirka -302 000 kr, jämfört med cirka -275 000 kr förra året.

Den 1 januari 2025 höjdes årsavgiften med 7%. Styrelsen har beslutat om en avgiftshöjning på 5% den 1 januari 2026.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 39 och vid årets slut 39. Ordinarie föreningsstämma hölls 2 juni 2025. Under året har det inte skett några överlåtelse.

Vid årets slut var styrelsen ledamöter Bärbel Larsson Wildt (ordförande), Dane Svensson, Ingemar Rudofsson, Pernilla Hansson och Ulf Müller. Suppleant har varit Olle Nilsson. Föreningsvald revisor har varit Afrodita Cristea med Alexandra Ong som suppleant. Båda från BoRevision AB.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	2 277	2 131	1 940	1 848
Årets resultat, tkr	-302	-275	-290	43
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	-410	-390	-357	-257
Soliditet	62%	62%	62%	62%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	964	901	820	780
Årskavgifternas andel i % av totala rörelsekostnader	98%	98%	98%	98%
Energikostnader, kr/kvm	240	224	209	204
Lån, kr/kvm	7 348	7 472	7 596	7 720
Lån, kr/kvm upplåten med bostadsrätt	7 348	7 472	7 596	7 720
Sparande, kr/kvm	122	130	174	219
Räntekänslighet	7,6%	8,3%	9%	10%

Flerårsöversikten uppdaterad 2023 med nya obligatoriska nyckeltal.

Resultat efter disposition tar hänsyn till planerade underhållskostnader enligt underhållsplan. Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.

Nyckeltalet beräknas på fastighetens totala yta på 2 340 kvm.

I årsavgifter ingår värme, vatten och tv-avgift, men inte hushållsel.

Sparande avser årets resultat plus avskrivningar och planerat underhåll minus övriga intäkter som är av engångskaraktär (som inte är en del av den normala verksamheten, t ex elstöd) fördelat på fastighetens totala yta.

Räntekänslighet visar på hur många procent årsavgifter behöver höjas för att motsvara kostnaden som blir om räntan på de räntebärande skulderna höjs med 1%.

Betyg räntekänslighet enligt HSB Riksförbund (där högsta betyg är 5):

5 < 4%

4 4 - 7%

3 7 - 10%

2 10 - 20%

1 >20%

Upplysning vid förlust

Föreningens underskott 2025 beror på stora avskrivning av byggnad och inventarier samt höga underhållskostnader. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Styrelsen är medveten om underskottet och arbetar aktivt för att förbättra föreningens ekonomiska ställning. Föreningen höjde årsavgifterna den 1 januari 2025 med 7 % och 2026 med 5 %. Styrelsen kommer framöver att fortlöpande bedöma föreningens ekonomi och kommer, vid behov, att höja avgifterna ytterligare framöver.

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems insatser</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början enl. fastställd BR	29 927 950	1 908 561	-2 347 162	-275 244
Disposition enligt stämmobeslut			-275 244	275 244
Från fond för yttre underhåll		-117 248	117 248	
Till fond för yttre underhåll		226 000	-226 000	
Årets resultat				-301 827
Vid årets slut	29 927 950	2 017 313	-2 731 158	-301 827

Resultatförändring efter disposition av underhåll

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	-301 827	-275 244
Från fond för yttre underhåll*	117 248	111 250
Till fond för yttre underhåll**	-226 000	-226 000
Resultat efter disposition av underhåll	-410 579	-389 994

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

** Avser reservering inför kommande underhållsåtgärder (baseras på underhållsplanen).

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-2 731 157
Årets resultat	-301 827
Balanseras i ny räkning	-3 032 984

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 277 392	2 131 332
Övriga rörelseintäkter	2	23 863	13 275
Summa rörelseintäkter		2 301 255	2 144 607
Rörelsekostnader			
Drift och fastighetskostnader	3	-1 284 998	-1 013 751
Planerat underhåll		-117 248	-111 250
Övriga externa kostnader	4	-91 554	-116 220
Personalkostnader och arvoden	5	-65 649	-131 963
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-470 049	-470 049
Summa rörelsekostnader		-2 029 498	-1 843 233
Rörelseresultat		271 757	301 374
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 075	20 645
Räntekostnader och liknande resultatposter		-578 659	-597 262
Summa finansiella poster		-573 584	-576 617
Resultat efter finansiella poster		-301 827	-275 243
Resultat före skatt		-301 827	-275 243
Årets resultat		-301 827	-275 244

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	6		
Byggnader och mark		45 492 096	45 962 146
Summa materiella anläggningstillgångar		45 492 096	45 962 146
Summa anläggningstillgångar		45 492 096	45 962 146
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		20 467	24 147
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		44 451	44 200
Summa kortfristiga fordringar		64 918	68 347
Kassa och bank	7	939 935	1 045 414
Summa omsättningstillgångar		1 004 853	1 113 761
SUMMA TILLGÅNGAR		46 496 949	47 075 907

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		29 927 950	29 927 950
Fond för yttre underhåll		2 017 313	1 908 561
Summa bundet eget kapital		31 945 263	31 836 511
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 731 157	-2 347 162
Årets resultat		-301 827	-275 244
Summa fritt eget kapital		-3 032 984	-2 622 406
Summa eget kapital		28 912 279	29 214 105
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	10 655 000	10 610 000
Summa långfristiga skulder		10 655 000	10 610 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	6 540 000	6 875 000
Leverantörsskulder		63 347	54 087
Aktuella skatteskulder		18 822	25 715
Övriga skulder		-	565
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		307 501	296 435
Summa kortfristiga skulder		6 929 670	7 251 802
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		46 496 949	47 075 907

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-301 827	-275 244
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	470 050	470 049
	<u>168 223</u>	<u>194 805</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	168 223	194 805
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	3 429	3 573
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	12 869	-68 676
Kassaflöde från den löpande verksamheten	184 521	129 702
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-290 000	-290 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-290 000	-290 000
Årets kassaflöde	-105 479	-160 298
Likvida medel vid årets början	1 045 414	1 205 712
Likvida medel vid årets slut	939 935	1 045 414

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. För byggnad sker en viktnad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde.

Följande avskrivningstider har tillämpats:

Följande avskrivningsprocent tillämpas

- Byggnader samt om- och tillbyggnader

2%

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % på intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Not 1 Nettoomsättning

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Årsavgifter bostäder	2 257 056	2 109 396
Hyror	20 336	21 936
Summa	2 277 392	2 131 332

I årsavgift ingår vatten, värme och tv-avgift.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Övriga intäkter	23 863	13 275
Summa	23 863	13 275

I övriga intäkter ingår vidarefakturerings samt återbäring från försäkringsbolag.

Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
El & uppvärmning	401 882	389 320
Vatten	159 975	134 521
Renhållning	37 116	69 241
Fastighetsservice	200 576	69 551
Försäkring	39 307	38 163
Kommunikation	19 601	19 433
Löpande underhåll	154 543	36 347
Fastighetsskatt	271 998	257 175
Summa	1 284 998	1 013 751

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Förvaltningskostnader	71 864	97 127
Arvode extern revisor	16 625	18 125
Övrig föreningsverksamhet	3 065	968
Summa	91 554	116 220

Förvaltningskostnader avser bland annat administrativ och ekonomisk förvaltning, diverse inköp, kostnader för stämma/styrelsemöten och övriga administrativa tjänster.

Not 5 Anställda samt arvode- och lönekostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Styrelsearvode	54 000	57 000
Lön	2 760	43 939
Sociala avgifter	8 889	31 024
Summa	65 649	131 963

Medelantalet anställda

Föreningen har under åren endast haft timanställda i mindre omfattning, och från och med april 2025 har föreningen inga anställda.

Not 6 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	22 904 475	22 904 475
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	22 904 475	22 904 475
Ingående ackumulerad avskrivningar	-3 122 329	-2 652 280
Årets avskrivningar	-470 050	-470 050
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 592 379	-3 122 330
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	26 180 000	26 180 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	45 492 096	45 962 145

Sedan år 2021 skriver föreningen av på byggnader samt tidigare om- och tillbyggnader enligt en komponentindelad avskrivningsplan (K3).

År 2021 genomfördes en omfattande takrenovering på fastigheten.

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Småhus	27 029 000	29 241 000	56 270 000
Summa	27 029 000	29 241 000	56 270 000

Not 7 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Handelsbanken transaktionskonto	528 739	634 453
Handelsbanken	411 196	410 961
Summa	939 935	1 045 414

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2025-12-31	2024-12-31
Stadshypotek	4,46%	2026-06-30	2026-06-30	3 175 000	3 225 000
Stadshypotek	2,59 %	2028-06-30	2028-06-30	3 410 000	3 510 000
Stadshypotek	2,48 %	2026-03-30	2026-06-30	3 175 000	3 225 000
Stadshypotek	3,35 %	2027-06-30	2027-06-30	7 435 000	7 525 000
Summa				17 195 000	17 485 000

Varav kortfristig del	6 540 000	6 875 000
Varav långfristig del	10 655 000	10 610 000

Beräknad amortering för nästa år och lån som förfaller inom ett år betraktas som kortfristiga skulder (enligt BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7). Med nuvarande amorteringstakt har befintlig låneskuld minskat till cirka 15,7 miljoner kr om fem år

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	18 500 000	18 500 000
Ställda säkerheter	18 500 000	18 500 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-27

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen den dag som framgår av våra underskrifter

Helsingborg

Bärbel Larsson Wildt

Dane Svensson

Ingemar Rudolfsson

Pernilla Hansson

Ulf Müller

Min revisionsberättelse har lämnats digitalt den dag som framgår av min underskrift

Afrodita Cristea
BoRevision AB
Av föreningen vald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557571752605

Dokument

878 Fölet årsredovisning 2025 digital signering.pdf
Huvuddokument
12 sidor
Startades 2026-03-05 09:22:00 CET (+0100) av HSB
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2026-03-09 16:42:59 CET (+0100)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
HSB Nordvästra Skåne
e-signering@hsbnvs.se

Signerare

Bärbel Larsson Wildt (BLW)
blwildt@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Bärbel Elli Marie Larsson Wildt"
Signerade 2026-03-09 09:24:24 CET (+0100)

Dane Svensson (DS)
dane.s@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ken
Dane Svensson"
Signerade 2026-03-05 10:23:37 CET (+0100)

Ingemar Rudolfsson (IR)
mebirthe@yahoo.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"FOLKE INGEMAR RUDOLFSSON"
Signerade 2026-03-05 11:47:53 CET (+0100)

Ulf Muller (UM)
u@muller.st



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ULF
CHRISTER MÜLLER"
Signerade 2026-03-05 18:13:07 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557571752605

Pernilla Hansson (PH)
pernilla.hansson@inter.ikea.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PERNILLA HANSSON"
Signerade 2026-03-06 06:56:26 CET (+0100)

Afrodita Cristea (AC)
afrodita.cristea@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"AFRODITA DORINA CRISTEA"
Signerade 2026-03-09 16:42:59 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fölet, org.nr. 769616-4560

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fölet för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Fölet för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

AFRODITA DORINA CRISTEA

Revisor

På uppdrag av: Brf Fölet

Serienummer: 26df75eb870fe7[...]175c6596e67da

IP: 90.129.xxx.xxx

2026-03-09 15:42:04 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

ORDLISTA

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat

resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kort fristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. En HSB-bostadsrättsförening har oftast sina likvida medel hos den regionala HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga reserveringar göras till fonden för yttre underhåll. Reserveringen sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte föreningens likvida medel.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

[illegible]

[illegible]

[illegible]



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne